

2015052001432

EKONOMISK PLAN

FÖR

**Bostadsrättsföreningen Häl
769606-9108**

upprättad april 2015

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4a	slutlig anskaffningskostnad och finansiering
4b	slutlig anskaffningskostnad och finansiering tabell
5a	kostnader, intäkter och avskrivningar
5b	kostnader och intäkter likviditetsbudget och prognoser
6	känslighetsanalys beräknad på likviditetsbudget och prognoser
7	känslighetsanalys olika anslutningsalternativ
8a	fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden (82,6%)
8b	fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden (100%)
9	särskilda förhållanden

Bilagor: **intyg**
 sammanfattning underhållsteknisk utredning

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Häl (org.nr. 769606-9108).

Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen, i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 §. Syfte är att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Häl som fastighetsägare inkluderat upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt. Det är styrelsen som ansvarar för att de redovisade förutsättningarna är korrekta.

Bostadsrättsföreningen Häl, med säte i Uppsala kommun, registrerades 26 mars 2001 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har våren 2015 upprättat denna ekonomiska plan.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Luthagen 78:1 i Uppsala för 120 000 000 kronor av Fastighets AB Kretia. Förvärvet kommer att ske genom s.k. paketering. Fastigheten ägs formellt av Kretia Luthagen 78:1 Uppsala AB (556846-1767). Fastighetens bokförda värde är 11 505 000 kronor vilket blir föreningens ingångsvärde. Se vidare avsnitt 4a 2 st.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske först när denna ekonomiska plan har registrerats vid Bolagsverket och föreningen, vid en föreningsstämma, tagit alla erforderliga formella förvärvsbeslut. Denna stämma kommer genomföras i maj 2015 varefter upplåtelseavtal omgående kommer att tecknas så snart planen registrerats hos Bolagsverket. Tillträde av såväl fastighet som bostadsrätter är planerat till 1 juni 2015.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån redovisade kostnader från den faktiska fastighetsförvaltningen redovisad av säljaren.

Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Fastigheten

Fastigheten omfattar två åttavåningsbyggnader med totalt 35 bostadslägenheter, 5 lokaler, 4 lager/lokaler samt källare. Utöver detta finns 37 bilplatser på fastigheten och uthyrt antennutrymme på taket med förrå i källare. Av bostäderna kommer 2 att inredas på säljarens bekostnad och därmed ändras användningsättet för en, vid föreningens tillträde, tomställd lokal. Ombyggnationen sker på säljarens bekostnad och de nya bostäderna kommer att upplåtas till säljaren på samma förutsättningar som övriga bostäder d.v.s. enligt ekonomiska planen.

Belägenhet i Uppsala

Fastigheterna ligger i stadsdelen Luthagen och har ett mycket centralt attraktivt läge på Götgatan 1 och 3 invid Fyrisån.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten 2013 är totalt 73 120 000 kr, varav bostadsvärde 40 400 000 kronor och lokalvärde 13 460 000 kronor. Markens taxeringsvärde är 19 260 000 kr. Typkoden är 321 .

Byggår

Byggnaderna uppfördes 1962 vilket också är värdeår. Översta bostadsplanen (plan8) är påbyggda 1992.

Servitut- och gemensamhetsanläggningar

Inga noterade.

Ytor

Byggnaderna innehåller totalt 4 307 kvm varav lokaler/lager 1 190 kvm och 3 117 kvm bostäder. Ytuppgifterna har föreningen erhållit från säljaren. Föreningen har inte gjort någon egen uppmätning. För fastigheten gäller detaljplan från 2000. Fastigheten har en markareal om 2 676 kvm.

Försäkring

Fastigheten ska fullvärdeförsäkras från tillträdesdagen. Upphandling av försäkringen ska ske i konkurrens före tillträdet.

Tekniska förhållanden

Teknisk besiktning har upprättats 9 februari 2015 av Tengbomgruppen AB företrädd av byggnadsingenjör SBR Urban Nilsson för att utröna det underhållsbehov som finns och för vilket bostadsrättsföreningen ansvarar.

OVK, energideklaration rökkanaler

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kommer att per tillträdesdagen, eller snarast därefter, enligt utfästelse från säljaren att vara godkänd.

Energideklaration har godkänts 25 september 2008. Av protokollet framgår att ventilationskontroll var godkänd vid energibesiktningstidpunkten.

17 av 18 eldstäder är godkända att nyttjas enligt protokoll av den 27 februari 2011.

Anslutningar

El, vatten och avlopp är anslutet till kommunalt ledningsnät. Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme.

Gemensamma anordningar

Kabel-TV från Telia är indraget i lägenheterna. Grundutbud kommer ingå i årsavgiften.

Bygghakta

Grundläggning sannolikt med betongpålar. Undergrund lera. Bärande väggar och bjälklag är av betong. Putsad fasad. Tak belagt med plåt.

Klädvårdsrum

1 tvättstuga finns, maskinell utrustning av varierande standard.

Ventilation

Mekanisk frånluft i flertalet bostäder. Mekanisk från-och tilluft i några lägenheter samt lokaler.

Lokallöptider / moms

Föreningen har fyra hyresgäster till lokalerna. Den dominerande är Tiangruppen som totalt hyr 674 kvm. De hyresavtalen löper t.o.m. 31 december 2020. Humana Omsorg (150 kvm) har hyrestid till 31 december 2017. Motoriken Sjukgymnastik (154 kvm) har hyrestid till 28 februari 2018. Alla tre har förlängningstid 3 år. Eftersom dessa är vårdföretag är de inte momsregistrerade. Övriga lokalhyresgäster är Uppsala Kyrkliga Samfällighet (140 kvm) som har ett avtal som löper till 31 december 2016 och förlängningstid 2 år, Svenska Umts Nät AB med löptid till 31 december 2018 och förlängningstid 3 år. Totalt är föreningen momsregistrerad till 4 %. 3 små lokaler/lager på totalt 52 kvm är outhyrda f.n..

3 underhållsbehov

Underhållsteknisk utredning har utförts. Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Hänsyn har inte särskilt tagits till lägenheternas inre skick vid upprättande av denna ekonomiska plan. Särskilt avsatt belopp för föreningens ansvar som hyresvärd för eventuellt kvarblivande bostadshyreslägenheter har avsatts i budget och prognoser.

Bedömt föreliggande underhållsbehov, är beräknat uppgå till cirka 11 200 000 kr. Det noteras att de bedömda kostnaderna baseras på genomsnittsnittliga å priser vid tiden för planens upprättande/ besiktningens utförande, och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling. Det tekniska utlåntagandet är en sakkunnigs uppskattning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna samt tidsplaneringen efter föreningens tillträde av fastigheten. I ekonomiska planen har avsatts 3 421 000 kronor som en del av föreningens förvärvskostnader. Eftersom underhållsbehoven uppkommer med olika intervaller under den första tioårsperioden, kommer föreningen vid tillträdet endast att lyfta så mycket som erfordras just då. Ytterligare lån kommer successivt lyftas när underhåll sker. I föreningens budget/prognoser har löpande avsatts 100 000 kronor årligen och dessutom i en fond för underhåll ytterligare 155 000 kronor årligen. Detta motsvarar cirka 50 kr/kvm. Till detta kommer ett uppskattat belopp om 100 000 kronor årligen för underhåll av kvarvarande hyresrätter. De två sistnämnda beloppen uppräknas årligen med 2%. Sammanlagt blir det 355 000 kr per år för underhåll under tioårsperioden exklusive uppräknningar.

I planen beräknas låneräntan genomsnittligt till 3%. Vid föreningens tillträde bedöms den genomsnittliga låneräntan vara cirka 1,5%. Föreningens övriga finansiering av kommande underhållsbehov, i enlighet med den underhållstekniska utredningen, kan då förväntas rymmas i planens budget. Vid en ytterligare belåning på 7 mkr med 1,5 % ränta ökar räntekostnaden med 105 000 kr eller 41 kr/kvm/år beräknat på den i planen antagna anslutningsgraden.

4a slutlig anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten 120 000 000 kronor. Säljaren har informerat att försäljningen ska ske via en s.k. paketering. Detta är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Paketeringen innebär att säljaren överlåter fastigheterna till ett nybildat aktiebolag, vilket bolag inte haft några transaktioner utöver fastighetsförvärvet. Intyg på att så är fallet lämnas av säljaren. Bolaget säljs sedan till föreningen för den överenskomna köpeskillingen 120 000 000 kronor. Därefter kommer föreningen att köpa ut fastigheten ur bolaget för det högsta beloppet av skattemässiga restvärdet och taxeringsvärdet. I detta fall beräknas det skattemässiga restvärdet/bokförda värdet vara 11 505 000 kr och taxeringsvärdet 53 860 000 kronor. Det

sistnämnda beloppet kommer därmed att ligga till grund för stämpelskatteskostnaden. Föreningens totala anskaffningskostnad sjunker därvid med cirka 1 000 000 kr. enbart på grund av lägre stämpelskatt jämfört med en traditionell fastighetsöverlåtelse.

Vid denna typ av förvärv innebär det att föreningen kommer att ha ett förvärvsvärde som klart understiger marknadsvärdet. Om föreningen skulle avyttra fastigheterna i framtiden, får det till konsekvens att föreningen kan få en högre realisationsvinstskatt än vid förvärv till marknadsvärdet. Eftersom bostadsrättsföreningar mycket sällan, helt eller delvis, avyttrar sin fasta egendom torde förvärvets genomförande sannolikt inte ha någon praktisk betydelse.

Finansieringen av förvärvet sker genom eget kapital i form av insatser och upplåtelseavgifter, samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Vidare har styrelsen i anskaffningskostnaden – som ovan nämnts - lagt in en beräknad underhållskostnad enligt redovisning i föregående avsnitt, varför hela beloppet som behöver finansieras beräknas till 125 000 000 kronor. Insatser/upplåtelseavgifter beräknas vid tillträdet bli totalt cirka 82 900 000 kronor. Beloppet är beräknat utifrån att drygt 82 % av samtliga bostadsytor kommer att upplåtas med bostadsrätt. Fördelningen framgår av avsnitt 4b. Föreningen beräknar att belåningsgraden då kommer att bli knappt 34 %. Styrelsen är medveten om att det kan bli smärre avvikelser från hur stort eget kapital /lån blir vid tillträdet, eftersom det i dagsläget inte är helt klart hur många som kommer att köpa sin lägenhet

Amortering budgeteras ske med 394 000 kronor/år.

Enligt föreningens stadgar ska föreningens årsavgifter utdebiteras så att de tillsammans med föreningens hyresintäkter m.m. täcker föreningens utgifter. Det innebär att föreningen kommer att budgetera för att föreningen ska klara att erlagga utgifterna för att klara likviditeten. Därutöver kommer föreningen, bokföringsmässigt redovisa föreningens kostnader vilket inkluderar avskrivningarna. Föreningen kommer att använda s.k. linjär avskrivning med en beräknad avskrivningstid på 100 år. Se vidare avsnitt 5a.

Det är styrelsens avsikt att fördela föreningens lån med olika löptider. I planen är "korg räntan" bedömd, att utifrån befintligt marknadsläge, kunna beräknas till 3 %. Föreningen kan vid planens upprättande sannolikt låna "i en korg" (3 mån.-3 år) till cirka 1,5 %. Styrelsen kommer också att inför tillträdet överväga att placera viss del av lånen med längre löptid.

4b slutlig anskaffningskostnad och finansiering tabell

föreningens anskaffningskostnad

Föreningens förvärvskostnad	120 000 000 kr
stämpelskatt (lagfartskostnad) 1)	809 000 kr
pantbrevskostnad 2)	384 500 kr
Underhållsfond	3 421 500 kr
Övrigt, ombildningskostnad	385 000 kr
TOTALT	125 000 000 kr

föreningens finansiering

långivare	lånebelopp	c:a löptid år	ränta %	ränta	amortering
Hypotekslån SHB nytt		3 månader	3		
Hypotekslån SHB nytt		3 år	3		
SUMMA LÅN	42 100 000 kr			1 263 000 kr	394 000 kr

Insatser och upplåtelseavgifter

vid tillträdet 82 900 000 kr

TOTALT 125 000 000 kr

1) beräknas på taxeringsvärde 53 860 000 kr

2) nytttag av pantbrev utöver befintliga 19 225 700

5a kostnader, intäkter och avskrivningar

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan.

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras med utgångspunkt i redovisade tidigare faktiska kostnader redovisade av säljaren. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 %. Budgeten för 2015 är beräknad per helår för att få siffrorna jämförbara med prognoserna för följande år.

Kostnader för va, uppvärmning och kabel-tvs grundutbud ingår i årsavgiften. Hushållsel erläggs separat av var och en enligt eget abonnemang. Kostnad för hyra av förråd och p-platser erläggs separat enligt träffade avtal.

Eftersom en del av föreningens lån beräknas tecknas med korta löptider, är det viktigt vara medveten om att det får anses utgöra en osäkerhet beträffande kostnadsutvecklingen. En del av lånen avses placeras med längre löptider, vilket dämpar årliga eventuella förändringar i marknadsräntor.

I enlighet med förutsättningarna i den underhållstekniska utredningen, är det inte styrelsens avsikt att lyfta viss del av finansieringen förrän underhåll faktiskt sker. Vid upprättandet av planens budget och prognoser har därför hänsyn tagits till när kompletterande upplåning behöver ske. Vid tillträdet beräknas därför lånebehovet vara 42 100 000 kr inklusive 3 421 000 kr för underhåll vilket belopp successivt ökar i takt med att underhåll sker. Föreningens lånelöfte vid tillträdet är 45 000 000 kronor

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsavgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Kommunal fastighetsavgift utgår 2015 med 1243 kr. per lägenhet, men högst 0,3 % av taxeringsvärdet och uppräknings sker årligen. Enligt hyresavtal avseende de uthyrda lokalerna ska fastighetsskatt, om sådan utgår, erläggas av hyresgästen. Föreningen ska årligen, enligt stadgan avsätta medel till fond för yttre underhåll i enlighet med antagen underhållsplan. Sådan underhållsplan kommer att tas fram senast under 2016, varför avsättningen till underhåll schablonmässigt beräknas till 50 kr/kvm till dess underhållsplanen är upprättad. Till detta kommer ytterligare 100 000 kronor årligen avsättas för underhåll i kvarvarande hyresrätter.

Föreningens intäkter utgörs av årsavgifter och hyresintäkter förutom vissa obetydliga ränteintäkter på transaktionskapital. Årsavgifter fördelas enligt ett andelstal som i sin tur fördelas per kvm och hyresnivåer. De beslutade andelstalen som tagits fram redovisas i avsnitt 8. Hyrorna beräknas öka med 2 % årligen. Årsavgifterna budgeteras förbli oförändrade under närmaste tio åren.

För föreningens lån kommer inteckningssäkerhet i fastigheten att lämnas i uttagna pantbrev. Vid tillträdet finns redan uttaget inteckningssäkerhet på 22 874 300 kronor. Det utökade behovet vid tillträdet blir därför 19 225 700 kronor, vilket blir en kostnad på 385 000 kronor.

Enligt Bostadsrättsnämndens beslut 28 april 2014, ska en bostadsrättsförening skriva av sin fastighets byggnad enligt s.k. linjär metod. Detta innebär att avskrivningen sker med lika stort belopp under hela avskrivningsperioden. Avskrivningsperioden beräknas vara 100 år. Föreningens budget och prognoser i planen utgår från föreningens behov av att klara sina utgifter d.v.s. att klara sin likviditet. Föreningens ekonomi kommer enligt redovisad budget och prognoser att likviditetsmässigt vara i balans. Bokföringsmässigt kommer dock föreningen att, liksom ett stort antal andra bostadsrättsföreningar, redovisa ett årligt underskott. Föreningen beräknar att avskrivningsbeloppet/under-

skottet kommer att vara 780 000 kr årligen. Det negativa resultatet har ingen inverkan på föreningens kassalikviditet.

Till detta kommer att föreningen amorterar 394 000 kr/år samt avsätter till underhåll totalt 256 700 kr, totalt 650 700 kr,

2015052001439

5b beräknade kostnader och intäkter likviditetsbudget och prognoser

	BUDGET 2)	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS
	2015	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
KOSTNADER 1)							
Räntekostnad 3)	1 263 000 kr	1 250 873 kr	1 238 430 kr	1 225 664 kr	1 212 566 kr	1 199 127 kr	1 692 522 kr
Fastighetsavgift/-skatt 4)	178 100 kr	181 662 kr	185 295 kr	189 001 kr	192 781 kr	196 637 kr	217 103 kr
fastighetsel (föreningens gemensamma)	190 000 kr	193 800 kr	197 676 kr	201 630 kr	205 662 kr	209 775 kr	231 609 kr
Uppvärmning	550 000 kr	561 000 kr	572 220 kr	583 664 kr	595 338 kr	607 244 kr	670 447 kr
Kabel-TV	60 000 kr	61 200 kr	62 424 kr	63 672 kr	64 946 kr	66 245 kr	73 140 kr
Försäkring	55 000 kr	56 100 kr	57 222 kr	58 366 kr	59 534 kr	60 724 kr	67 045 kr
Fastig.skötsel / löpande underhåll 5)	350 000 kr	357 000 kr	364 140 kr	371 423 kr	378 851 kr	386 428 kr	426 648 kr
vatten, renhållning	145 000 kr	147 900 kr	150 858 kr	153 875 kr	156 953 kr	160 092 kr	176 754 kr
arvoden (förvaltning, revisor, övrigt)	113 600 kr	115 872 kr	118 189 kr	120 553 kr	122 964 kr	125 424 kr	138 478 kr
Fond för yttre underhåll	156 700 kr	159 834 kr	163 031 kr	166 291 kr	169 617 kr	173 009 kr	191 016 kr
Fond underhåll kvarvarande hyreslägenheter	100 000 kr	102 000 kr	104 040 kr	106 121 kr	108 243 kr	110 408 kr	121 899 kr
amortering	394 000 kr	401 880 kr	409 918 kr	418 116 kr	426 478 kr	435 008 kr	480 284 kr
styrelse revision	46 000 kr	46 920 kr	47 858 kr	48 816 kr	49 792 kr	50 788 kr	56 074 kr
TOTALT	3 601 400 kr	3 636 041 kr	3 671 301 kr	3 707 193 kr	3 743 725 kr	3 780 910 kr	4 543 019 kr

1) kostnaderna beräknas sifga med 2% årligen i enlighet med Riksbankens inflationsmål.

2) budgeten utgår bl.a. från säljarens uppgivna faktiska kostnad och är beräknad för helår 2015 för att kunna jämföras med prognoser kommande åren.

3) räntorna beräknas på en räntesats på 1,5% (till 4,5%). Se känslighetsanalysen för konsekvens av ändrade räntesatser

4) kommunal fast-avgift för 2015 är 1243 kr/lgh. För lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % av tax.värdet.

5) fastighetsskötsel, löpande underhåll, periodiskt underhåll, snöröjning, städning

	BUDGET	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS	PROGNOS
	2015	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
INTÄKTER							
Årsavgifter	953 800 kr	953 800 kr	953 800 kr	953 800 kr	953 800 kr	953 800 kr	1 315 609 kr
hyror bostäder 2)	605 400 kr	617 508 kr	629 858 kr	642 455 kr	655 304 kr	668 411 kr	737 979 kr
Lokalhyra 2)	1 767 000 kr	1 802 340 kr	1 838 387 kr	1 875 155 kr	1 912 658 kr	1 950 911 kr	2 153 963 kr
Övriga intäkter (förråd etc.) 2)	70 000 kr	71 400 kr	72 828 kr	74 285 kr	75 770 kr	77 286 kr	85 330 kr
p-platser2)	205 200 kr	209 304 kr	213 490 kr	217 760 kr	222 115 kr	226 557 kr	250 138 kr
TOTALT	3 601 400 kr	3 654 352 kr	3 708 363 kr	3 763 454 kr	3 819 647 kr	3 876 964 kr	4 543 019 kr
Bokföringsmässigt negativt resultat 3)	-780 000 kr	-780 000 kr	-780 000 kr	-780 000 kr	-780 000 kr	-780 000 kr	-780 000 kr

1) Utöver årsavgift har bostadsrättshavare att själv betala hushållsel

2) hyror och övriga intäkter beräknas uppräknas 2% årligen.

3) Föreningens bokföringsmässiga negativa resultat påverkar inte föreningens förmåga att klara sin likviditet. Se vidare avsnitt 5a sista stycket

6. Känslighetsanalys beräknad på likviditetsbudget/prognos

Räntekostnader

	2015	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	11
lån	42 100 000 kr	41 695 756 kr	41 281 002 kr	40 855 464 kr	40 418 862 kr	39 970 908 kr	37 611 605 kr
amortering (+2,6% / år)	394 000 kr	404 244 kr	414 754 kr	425 538 kr	436 602 kr	447 954 kr	509 295 kr
korgränta 3 % år 1 *)	1 263 000 kr	1 250 873 kr	1 238 430 kr	1 225 664 kr	1 212 566 kr	1 199 127 kr	1 128 348 kr
ränta + 1 % (4%)	0 kr	1 667 830 kr	1 651 240 kr	1 634 219 kr	1 616 754 kr	1 598 836 kr	1 504 464 kr
ränteökning 1%	0 kr	416 958 kr	412 810 kr	408 555 kr	404 189 kr	399 709 kr	376 116 kr
ränteökn/kvm/år****)	0 kr	162 kr	160 kr	159 kr	157 kr	155 kr	146 kr
ränta + 2% (5%)	0 kr	2 084 788 kr	2 064 050 kr	2 042 773 kr	2 020 943 kr	1 998 545 kr	1 880 580 kr
ränteökning 2%	0 kr	833 915 kr	825 620 kr	817 109 kr	808 377 kr	799 418 kr	752 232 kr
ränteökn/kvm/år****)		324 kr	321 kr	317 kr	314 kr	310 kr	292 kr

Driftskostnader**)

	2 004 400 kr	2 044 488 kr	2 085 378 kr	2 127 085 kr	2 169 627 kr	2 213 020 kr	2 443 352 kr
om inflation 2% + 1%	2 004 400 kr	2 064 532 kr	2 126 468 kr	2 190 262 kr	2 255 970 kr	2 323 649 kr	2 693 746 kr
kostnadsökning (3%)	0 kr	20 044 kr	41 090 kr	63 177 kr	86 343 kr	110 629 kr	250 394 kr
kostn.ökning/kvm/år	0 kr	8 kr	16 kr	25 kr	34 kr	43 kr	97 kr

förutsättningar: *)

räntan beräknas vid tillträdet överstiga befintliga nivåer med cirka 1,5 % dock beräknas räntan inte öka mer 2015

driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen, dock beräknas inflationen inte öka över budget 2015

**)

driftskostnader = totalkostnader - amortering- räntekostnader (3 601 400 kr-1 203 000 kr-394 000 kr= 2 004 400 kr)

***)

upplåten yta kvm 82,6% x 3117 = 2575 445 de kvm som ej beräknas bli upplåten vid tillträde

OBS! vill man se driftskostnadsökningen om inflationen stiger ytterligare 1% får man dubbla kostnadsökningen 3%

7. känslighetsanalys olika anslutningsalternativ

KOSTNADER

	anslutning 82,60%	anslutning 90,00%	anslutning 100%
Räntekostnad	1 263 000 kr	1 038 000 kr	732 000 kr
Fastighetsavgift/-skatt	178 100 kr	178 100 kr	178 100 kr
fastighetse (föreningens gemensamma)	190 000 kr	190 000 kr	190 000 kr
Uppvärmning	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr
Kabel-TV (basutbud)	60 000 kr	60 000 kr	60 000 kr
Försäkring (inkl. bostadsrättstillägg)	55 000 kr	55 000 kr	55 000 kr
Fastig.skötsel / löpande underhåll	350 000 kr	350 000 kr	350 000 kr
vatten, renhållning	145 000 kr	145 000 kr	145 000 kr
arvoden (förvaltning, revisor, soc. kostn)	113 600 kr	113 600 kr	113 600 kr
Fond för yttre underhåll *)	156 700 kr	78 350 kr	0 kr
Fond underhåll kvarvarande hyreslägenheter	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr
amortering	394 000 kr	394 000 kr	394 000 kr
styrelse revision	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr
TOTALT	3 601 400 kr	3 302 050 kr	2 917 700 kr

INTÄKTER

Årsavgifter	953 800 kr	1 039 300 kr	1 154 800 kr
hyror bostäder	605 400 kr	348 500 kr	0 kr
Lokalhyra	1 767 000 kr	1 767 000 kr	1 767 000 kr
Övriga intäkter (förråd etc.)	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr
p-platser	205 200 kr	205 200 kr	205 200 kr
TOTALT	3 601 400 kr	3 430 000 kr	3 197 000 kr
RESULTAT/ÖVERSKOTT	0 kr	127 950 kr	279 300 kr

*) Fonden för underhåll kvarvarande hyreslägenheter bedöms kunna reduceras med cirka 50% vid

90 % anslutning och utgår helt när inga bostäder med hyresrätt återstår.

8a. Fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden, redovisande andelen bostadsrätts-lägenheter enligt förutsättningarna i planen (82,6%)

Lgh-nr	vånings-plan	Antal rum	Yta	Insats	Uppläelse-avgift	SUMMA	Andelstal Avgift	Summa Årsavgift	Årsavgift per månad
1-1301	3	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	4,21772%	40 168	3 347
1-1302	3	2	59	466 290	1 471 650	1 937 940	2,51046%	23 909	1 992
1-1303	3	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	4,21772%	40 168	3 347
1-1401	4	5	122	835 513	2 944 503	3 780 016	4,49831%	42 840	3 570
1-1402	4	2	46	362 670	1 216 758	1 579 428	1,95258%	18 596	1 550
1-1403	4	4	109	783 396	2 618 816	3 402 212	4,21772%	40 168	3 347
1-1501	5	5	122	835 513	3 047 319	3 882 832	4,49831%	42 840	3 570
1-1502	5	2	46	362 670	1 255 566	1 618 236	1,95258%	18 596	1 550
1-1503	5	4	109	783 396	2 710 628	3 494 024	4,21772%	40 168	3 347
1-1601	6	5	122	835 513	3 150 135	3 985 648	4,49831%	42 840	3 570
1-1602	6	2	46	362 670	1 294 374	1 657 044	1,95258%	18 596	1 550
1-1603	6	4	109	783 396	2 802 440	3 585 836	4,21772%	40 168	3 347
1-1701	7	3	89	668 274	2 622 766	3 291 040	3,59792%	34 265	2 855
1-1702	7	4	101	723 907	2 943 453	3 667 360	3,89744%	37 118	3 093
3-1002	bv	2	55	431 750	1 223 750	1 655 500	2,32450%	22 138	1 845
3-1003	bv	1,5				0			
3-1101	1	2				0			
3-1102	1	2	66	518 100	1 468 500	1 986 600	2,78940%	26 565	2 214
3-1201	2	5	123	841 657	2 860 743	3 702 400	4,53139%	43 155	3 596
3-1202	2	2	46	362 670	1 177 950	1 540 620	1,95258%	18 596	1 550
3-1203	2	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	4,21772%	40 168	3 347
3-1301	3	5	123	841 657	2 860 743	3 702 400	4,53139%	43 155	3 596
3-1302	3	2	46	362 670	1 177 950	1 540 620	1,95258%	18 596	1 550
3-1303	3	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	4,21772%	40 168	3 347
3-1401	4	5	123	841 657	2 964 315	3 805 972	4,53139%	43 155	3 596
3-1402	4	2	46	362 670	1 216 758	1 579 428	1,95258%	18 596	1 550
3-1403	4	4	109	783 396	2 618 816	3 402 212	4,21772%	40 168	3 347
3-1501	5	5	123	841 657	3 067 887	3 909 544	4,53139%	43 155	3 596
3-1502	5	2	46	362 670	1 255 566	1 618 236	1,95258%	18 596	1 550
3-1503	5	4				0			
3-1601	6	5				0			
3-1602	6	2	46	362 670	1 294 374	1 657 044	1,95258%	18 596	1 550
3-1603	6	4				0			
3-1701	7	3				0			
3-1702	7	4	101	723 907	2 943 453	3 667 360	3,89744%	37 118	3 093
SUMMA			2569	18 573 926	64 317 226	82 891 152	100,00%	952 357	79 363

Not: I tabellerna redovisas den i planen bedömda anslutningsgraden. De lägenheter som här redovisas som kvarvarande hyres-rätter är endast slumpmässigt utvalda. Det slutliga resultatet kan variera något beroende på den slutliga faktiska anslutningen
 Not: Andelstalen styr inbördes fördelningen av årsavgifterna. Andelstalen grundas på en vägd fördelning av yta och varje lägenhets bruksvärde. Insatserna fördelas på samma sätt.

2015052001443

**8b. fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden redovisande 100 % andel
bostadsrättslägenheter**

Lgh-nr	vånings- plan	Antal rum	Yta	Insats	Uppläelse- avgift	SUMMA	Andelstal Avgift	Summa Årsavgift	Årsavgift per månad
1-1301	3	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	3,47836%	40 168	3 347
1-1302	3	2	59	466 290	1 471 650	1 937 940	2,07038%	23 909	1 992
1-1303	3	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	3,47836%	40 168	3 347
1-1401	4	5	122	835 513	2 944 503	3 780 016	3,70977%	42 840	3 570
1-1402	4	2	46	362 670	1 216 758	1 579 428	1,61029%	18 596	1 550
1-1403	4	4	109	783 396	2 618 816	3 402 212	3,47836%	40 168	3 347
1-1501	5	5	122	835 513	3 047 319	3 882 832	3,70977%	42 840	3 570
1-1502	5	2	46	362 670	1 255 566	1 618 236	1,61029%	18 596	1 550
1-1503	5	4	109	783 396	2 710 628	3 494 024	3,47836%	40 168	3 347
1-1601	6	5	122	835 513	3 150 135	3 985 648	3,70977%	42 840	3 570
1-1602	6	2	46	362 670	1 294 374	1 657 044	1,61029%	18 596	1 550
1-1603	6	4	109	783 396	2 802 440	3 585 836	3,47836%	40 168	3 347
1-1701	7	3	89	668 274	2 622 766	3 291 040	2,96721%	34 265	2 855
1-1702	7	4	101	723 907	2 943 453	3 667 360	3,21422%	37 118	3 093
3-1002	bv	2	55	431 750	1 223 750	1 655 500	1,91702%	22 138	1 845
3-1003	bv	1,5	43	337 550	956 750	1 294 300	1,49876%	17 308	1 442
3-1101	1	2	68	533 800	1 513 000	2 046 800	2,37013%	27 370	2 281
3-1102	1	2	66	518 100	1 468 500	1 986 600	2,30042%	26 565	2 214
3-1201	2	5	123	841 657	2 860 743	3 702 400	3,73704%	43 155	3 596
3-1202	2	2	46	362 670	1 177 950	1 540 620	1,61029%	18 596	1 550
3-1203	2	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	3,47836%	40 168	3 347
3-1301	3	5	123	841 657	2 860 743	3 702 400	3,73704%	43 155	3 596
3-1302	3	2	46	362 670	1 177 950	1 540 620	1,61029%	18 596	1 550
3-1303	3	4	109	783 396	2 527 004	3 310 400	3,47836%	40 168	3 347
3-1401	4	5	123	841 657	2 964 315	3 805 972	3,73704%	43 155	3 596
3-1402	4	2	46	362 670	1 216 758	1 579 428	1,61029%	18 596	1 550
3-1403	4	4	109	783 396	2 618 816	3 402 212	3,47836%	40 168	3 347
3-1501	5	5	123	841 657	3 067 887	3 909 544	3,73704%	43 155	3 596
3-1502	5	2	46	362 670	1 255 566	1 618 236	1,61029%	18 596	1 550
3-1503	5	4	109	783 396	2 710 628	3 494 024	3,47836%	40 168	3 347
3-1601	6	5	123	841 657	3 171 459	4 013 116	3,73704%	43 155	3 596
3-1602	6	2	46	362 670	1 294 374	1 657 044	1,61029%	18 596	1 550
3-1603	6	4	109	783 396	2 802 440	3 585 836	3,47836%	40 168	3 347
3-1701	7	3	89	668 274	2 622 766	3 291 040	2,96721%	34 265	2 855
3-1702	7	4	101	723 907	2 943 453	3 667 360	3,21422%	37 118	3 093
SUMMA			3110	22 522 000	78 094 268	100 616 268	100,00%	1 154 790	96 233

NOT: Andelstalen styr inbördes fördelningen av årsavgifterna. Andelstalen grundas på en vägd fördelning av yta och varje lägenhets bruksvärde. Insatserna fördelas på samma sätt.

2015052001444

9. Särskilda förhållanden

De i denna plan redovisade förutsättningar har framtagits av styrelsen med underlag från bl.a. säljarens överlämnade material, lämnade offerter och gjorda beräkningar.

Uppsala den 23 april 2015

Bostadsrättsföreningen Häl



Victoria Strid



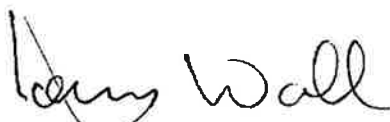
Ingrid Talu



Mats Carlstedt



Gröger Lewén



Tommy Wallén

Bilagor:

Sammanfattning underhållsteknisk utredning
Intyg

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Häl (769606-9108) och vi får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan).

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum och genomsnittsräntan i planen överstiger aktuell marknadsränta. Driftkostnaderna bedöms vara förenliga med normkostnader för liknande hus.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten för att sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Vi har ej tagit del av avtal som reglerar denna transaktionskedja. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell som sådan.

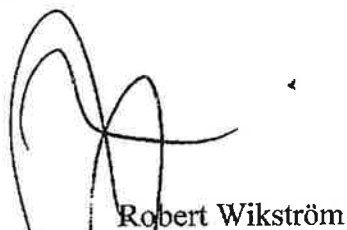
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 35 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 9 lokaler. Föreningen består av en fastighet med två byggnader som ligger i direkt anslutning till varandra varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 8 maj 2015



Lennart Fällström



Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar som har legat till grund för vår bedömning

Registreringsbevis & stadga med stämmoprotokoll

Fastighetsdatautdrag

Byggteknisk- & rökkanalsbesiktning,

OVK & energideklaration

Värdering av bostadsrätter

Låneoffert

Sammanställning över kontraktsvillkor för lokaler (dock el hyresavtal)